

Clausthal-Zellerfeld

# Schönes Einfamilienhaus in ruhiger Lage mit 174 qm Wohnfläche und 508 qm Grundstück

Objektnummer: 25323125



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 135.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 174 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 508 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25323125 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25323125 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25323125   |
| Wohnfläche   | ca. 174 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 12         |
| Badezimmer   | 2          |
| Baujahr      | 1959       |
| Stellplatz   | 1 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 135.000 EUR                                                               |
| Haustyp               | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | renovierungsbedürftig                                                     |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche            | ca. 64 m²                                                                 |
| Ausstattung           | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                               |

Objektnummer: 25323125 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 194.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 01.11.2035     | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1959           |

Objektnummer: 25323125 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Objektnummer: 25323125 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323125 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323125 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323125 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323125 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323125 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323125 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323125 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323125 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323125 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



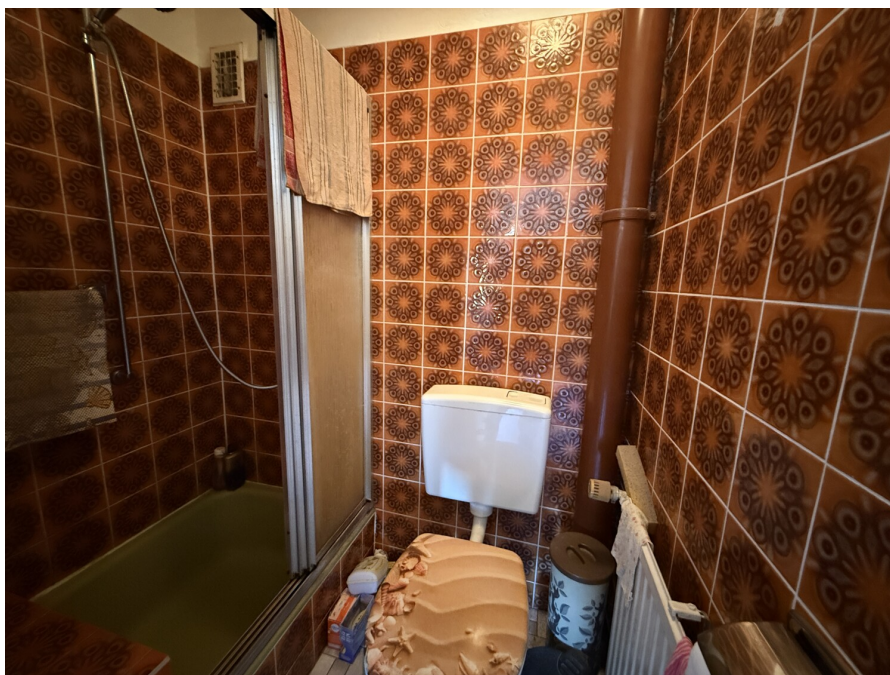
Objektnummer: 25323125 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323125 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323125 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 25323125 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Geschäftsstellenleiter Jörg Gehrke (2. von Rechts)  
und sein freundliches Team

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

05323 - 96 23 43 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com/harz](http://www.von-poll.com/harz)

Objektnummer: 25323125 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Ein erster Eindruck

Großzügiges Einfamilienhaus mit Gartenidylle und viel Raum für Familien

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1959 und dem Anbau aus dem Jahr 2002 bietet Ihnen ein vielseitiges Raumangebot auf insgesamt ca. 174 m<sup>2</sup> Wohnfläche und befindet sich auf einem etwa 508 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die ruhige Lage des Hauses bietet beste Voraussetzungen für erholsame Stunden im eigenen Garten und eine hohe Wohnqualität – sei es für die große Familie, Menschen mit entsprechendem Platzbedarf oder als Mehrgenerationenhaus.

Das Haus ist komplett unterkellert und verfügt zudem über eine umfangreiche Dämmung. Die Fassade wurde vollständig isoliert und mit Schiefer sowie Biberschwänzen ansprechend verkleidet, was zu einem guten energetischen Standard beiträgt.

Die außergewöhnliche Zimmeranzahl von insgesamt 12 Räumen bietet ausreichend Freiraum für individuelle Wohnkonzepte, Home-Office, Gästezimmer oder persönliche Hobbys. Es gibt 2 Bäder, die teilweise sanierungsbedürftig sind.

Die Ausstattung entspricht einem normalen Ausstattungsstandard und verfügt über eine funktionale und zuverlässige Gas-Zentralheizung aus 2005, die für behagliche Wärme sorgt – auch an kühleren Tagen.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einer einladenden Diele, von der aus Sie in die Wohn- und Essbereiche gelangen. Hier finden sowohl gesellige Familientreffen als auch entspannte Abende genügend Raum. Die Küche ist direkt angebunden, sodass kurze Wege garantiert sind. Im Obergeschoss stehen Ihnen zusätzliche Räume zur Verfügung, die sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer nutzen lassen.

Zu den besonderen Highlights zählt die geräumige Garage mit Platz für zwei Fahrzeuge hintereinander, die an das Haus angrenzt. Der gepflegte Garten lädt zu Aktivitäten im Freien ein und bietet für Kinder, Gartenfreunde oder ruhige Lesestunden ideale Voraussetzungen. Das Gartenhaus bietet zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte und Freizeitutensilien.

Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen Nachbarschaft und einer verkehrsberuhigten Wohnstraße. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsanbindungen sind in wenigen Minuten erreichbar und sorgen für eine alltagstaugliche Infrastruktur.

Dieses Einfamilienhaus vereint vielfältigen Raum für Ihre individuellen Vorstellungen mit einem klassischen Grundriss und solider Bausubstanz. Lassen Sie sich vor Ort von den zahlreichen Möglichkeiten begeistern, die dieses Haus eröffnet – sei es zur Eigenverwirklichung oder für die Bedürfnisse einer großen Familie. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich einen persönlichen Eindruck von den

Potenzialen dieser Immobilie zu verschaffen.

Für die Finanzierung steht Ihnen gerne von Poll Finance mit Frau Keller zur Verfügung.

Objektnummer: 25323125 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Alles zum Standort

Die Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld mit insgesamt ca. 16.000 Einwohnern gehört zu den begehrtesten Harzer Städten. Bergbau, die Technische Universität und der Tourismus prägen die Stadt. Eine hervorragende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Kindergärten und Schulen - aber auch Restaurants und gemütlichen Cafés machen das Wohnen und Leben hier angenehm und schön.

Clausthal-Zellerfeld verfügt über ein hervorragend ausgebautes Strassennetz in alle Richtungen (nur um einige zu erwähnen: Goslar, Braunlage, Osterode, Seesen). Ebenso ist die Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut.

Clausthal-Zellerfeld hat zu jeder Jahreszeit viel Schönes zu bieten, sei es Wandern und Radfahren im Frühling und im Herbst, Baden an den Teichen rund um Clausthal-Zellerfeld oder Ski und Rodeln im Winter - hier findet jeder ein spannendes Hobby.

Wohnen in Clausthal-Zellerfeld bedeutet viel Lebensqualität.

Objektnummer: 25323125 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.11.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 194.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25323125 - 38678 Clausthal-Zellerfeld

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Gehrke

---

Adolph-Roemer-Straße 16, 38678 Clausthal-Zellerfeld

Tel.: +49 5323 - 96 23 43 0

E-Mail: [harz@von-poll.com](mailto:harz@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)